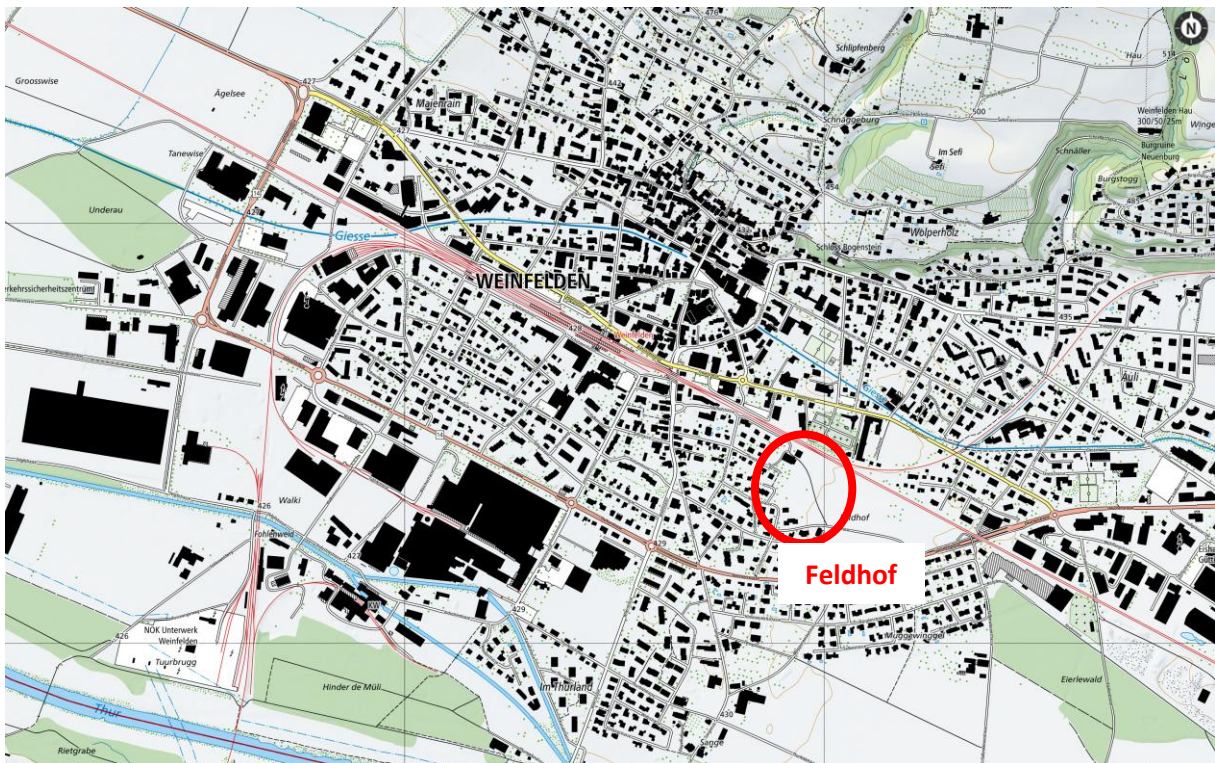




Gestaltungsplan Nr. 101 'Feldhof West'

Planungsbericht

Öffentliche Auflage



Projekt-Nr. 7406.000 | Datum: 26.05.2026

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Zweck des Berichts	6
1.3	Gesamtentwicklung Feldhof	6
1.4	Vorgehen Studienauftrag	6
1.5	Ergebnis: Weinfelden, Studienauftrag «Feldhof»	7
1.6	Grundlagen	8
2	Planungsrechtliche Grundlagen	9
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.2	ISOS	9
2.3	Kantonaler Richtplan	9
2.4	Gefahrenkarte	10
2.5	Gewässerschutzkarte / Grundwasservorkommen	10
2.6	Kantonales Hinweisinventar für Bauten	11
2.1	Hinweiskarte Bodenbelastungen	11
2.2	Weitere übergeordnete Abklärungen:	12
2.3	Kommunaler Richtplan	12
2.4	Richtplan Energie	12
2.5	Nutzungsplanung	13
2.6	Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement	13
3	Bebauungs- und Freiraumkonzept	13
3.1	Städtebau	13
3.2	Architektur	14
3.3	Umgebung und Freiraum	15
3.4	Verkehrliche Erschliessung	15
4	Gestaltungsplan - Planerische Umsetzung	17
4.1	Allgemeine Bestimmungen	17
4.1.1	Planeinträge	17
4.1.2	Gestaltungsplanperimeter	17
4.1.3	Zweck	17
4.1.4	Bestandteile und Verbindlichkeiten	17
4.2	Bauvorschriften	18
4.2.1	Höchst- und Mindestmasse	18
4.2.2	Baubereiche	18
4.3	Gestaltungsvorschriften	19
4.3.1	Gesamtwirkung	19
4.3.2	Fassaden- und Dachgestaltung	19
4.4	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	20
4.4.1	Vegetation und Bepflanzung	21
4.4.2	Grünflächen	22
4.4.3	Spiel- und Freizeitflächen	22
4.5	Erschliessung	23

4.5.1	Motorisierter Individualverkehr	23
4.5.2	Interne Erschliessung und Durchwegung	24
4.5.3	Parkierung	25
4.5.4	Veloabstellplätze	25
4.6	Ver- und Entsorgung	26
4.7	Weitere Themen	27
4.7.1	Störfall	27
4.7.2	Lärm	28
4.7.3	NIS	28
4.7.4	Grundwasser	30
4.7.5	Bodenschutz	30
4.7.6	Naturgefahren	30
5	Gesetzliche Anforderungen	31
5.1	Anforderungen an Gestaltungsplan	31
5.2	Nutzungsart	31
5.3	Nachweis öffentliches Interesse	31
5.4	Abweichungen von der Regelbauweise	32
5.4.1	Fassadenhöhe	32
5.4.2	Baudichte	32
5.5	Grenzabstände	33
5.6	Einhaltung des Zonencharakters	34
5.7	Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung	34
5.8	Gesamtbeurteilung	34
6	Anpassung des Zonenplans	36
6.1.1	Begründung der Anpassung	37
6.1.2	Interessenabwägung	37
7	Verfahren	38
7.1	Kantonale Vorprüfung	38
7.2	Information und Mitwirkung	38
7.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	38
7.4	Beschlussfassung und Genehmigung	39
7.5	Inkraftsetzung	39
Anhang		40
A.	Richtprojekt Architektur	40
B.	Richtprojekt Landschaftsarchitektur	40
C.	Fassadenkonzept	40
D.	Störfallgutachten	40
E.	Lärmgutachten	40
F.	Erschliessungsstudie	40
G.	Mitwirkungsbericht	40
H.	Berechnung Geschossflächenziffer	41

I. Parkierungsnachweis

42

Auftraggeber:	Stadt Weinfelden Frauenfelderstrasse 8/10 Postfach 8570 Weinfelden
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Karen Hofmann
Projektnummer:	7406.000
Datum Version:	12.11.2025 Vorprüfung 26.05.2026 Öffentliche Auflage
Ablage:	P:\7406 Weinfelden, GP Feldhof\06_Überarbeitung_1.1\Dokumente_Berechnungen\PB_GP_Feldhof_26.05.2026.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die **Areal Feldhof AG** und die **Familie Bornhauser** planen in Zusammenarbeit mit der Stadt Weinfelden das Gebiet Feldhof schrittweise zu einem dichten, attraktiven und gemischt genutzten Stadtbaustein zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung der ersten Etappe, einem Teilbereich der Liegenschaft Nr. 1100, angestrebt.

Südöstlich des Zentrums von Weinfelden gelegen, stellt das Plangebiet einen Teilbereich des gesamthaft knapp 70'000 m² grossen Entwicklungsgebietes Feldhof dar. Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2b, untergeordnete, für die Erschliessung erforderliche Flächen sind der Strasse innerhalb der Bauzone zugewiesen. Südlich und östlich wird das Gebiet von der Deucherstrasse – Teil der Ost-West-Achse (N23) – begrenzt, im Norden von der SBB-Bahnlinie und im Westen von bestehenden Wohnquartieren.



Planungsperimeter Grundstück Kat.-Nr. 1100, Weinfelden

Die Vision und Mission des Projekts «*Entwicklung Feldhof*» sind es, mittel- bis langfristig einen durchmischten, vielfältigen und lebendigen Stadtbaustein für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dabei stehen eine hohe Qualität von Sozial- und Freiräumen sowie eine städtebauliche Verdichtung im Zentrum. Das neue Quartier soll den bestehenden Stadtkern ergänzen und stärken, ohne mit ihm in Konkurrenz zu treten.

Im November 2024 wurden zwei parallel verlaufende und aufeinander abgestimmte Studienaufträge in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 in einem einstufigen Einladungsverfahren durchgeführt.

Der Studienauftrag verfolgt das Ziel, auf Basis der Rahmenbedingungen des GRP und eines definierten Nutzungsprofils architektonisch und städtebaulich überzeugende sowie wirtschaftlich tragfähige Projektstudien für die Etappe 1 und den zugehörigen Freiraum (inkl. Erschliessung) zu entwickeln. Zudem ist als Grundlage für eine spätere Parzellierung ein Machbarkeitsnachweis für einen Doppelkindergarten mit Freiraum zu erbringen.

1.2 Zweck des Berichts

Mit dem Planungsbericht werden die Hintergründe der Planung sowie die planerischen Absichten des Gestaltungsplans erläutert. Damit sollen Bevölkerung, Anstösser sowie Grundstückseigentümer über die Planung Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» informiert werden. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Gesamtentwicklung Feldhof

Die gesamtheitliche Konzeption des Areals über sämtliche Entwicklungsetappen wurde von Beginn an durch eine eng aufeinander abgestimmte Verfahrensorganisation sichergestellt. Die Studienaufträge für die einzelnen Teilgebiete wurden parallel geführt und zeitlich so koordiniert, dass die Bearbeitung der ersten Etappe mit dem Studienauftrag für die Etappen 2–4 bis in dessen zweite Bearbeitungsphase abgestimmt werden konnte. Durch die personell identische Jury sowie die zeitgleich durchgeführten Zwischen- und Schlussbesprechungen der ersten Bearbeitungsstufe war jederzeit eine übergeordnete Betrachtung des Gesamtareals gewährleistet. Dies ermöglichte es der Jury, die einzelnen Projektansätze nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit der langfristigen Gesamtentwicklung zu beurteilen und aufeinander abzustimmen.

Ergänzend dazu wird die gesamträumliche Entwicklung inzwischen über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt, welcher sämtliche Etappen des Areals umfasst. Zusammen mit dem erarbeiteten städtebaulichen Regelwerk wird damit eine verbindliche Grundlage geschaffen, welche die qualitativen, funktionalen und räumlichen Zielsetzungen über alle Entwicklungsphasen hinweg koordiniert, die öffentlichen Interessen der Stadt Weinfelden sichert und eine kohärente Gesamtentwicklung des Areals langfristig gewährleistet.

1.4 Vorgehen Studienauftrag

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen, den örtlichen Verhältnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung und für das im Gestaltungsplan geforderte bessere Siedlungsergebnis wurde im November 2024 der Studienauftrag «Entwicklung Feldhof» gestartet.

Insgesamt wurden fünf Architekturbüros eingeladen. Ein zehnköpfiges Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Eigentümerschaft, der Stadt Weinfelden, des kantonalen Hochbauamts sowie Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, hat im Mai 2025 das Projekt des Teams Pfister Klingenfuss Architekten zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Kriterien bei der Beurteilung waren der Städtebau und die Architektur, die Nutzung und Funktionalität, die Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt. Beurteilt wurden unter anderem die städtebauliche und architektonische Qualität, die Gestaltung der Freiräume, die funktionale Organisation und die Mobilitätskonzepte. Ebenso flossen wirtschaftliche Aspekte wie Tragbarkeit, Effizienz und Lebenszykluskosten sowie ökologische Kriterien wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Beitrag zum Stadtklima ein. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Gesamtbewertung.

Das Verfahren ist als einstufiger Projektstudienauftrag mit möglichem Folgeauftrag konzipiert worden und orientiert sich an der SIA-Ordnung 143 (Stand 2009). Die Teilnahme erfolgte auf Einladung von fünf ausgewählten Planungsteams. Der Prozess umfasste eine Auftaktveranstaltung mit Ortsbegehung, eine Phase der schriftlichen Fragenbeantwortung sowie eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung.

1.5 Ergebnis: Weinfelden, Studienauftrag «Feldhof»

Das Siegerprojekt (Team Pfister Klingenfuss Architekten)

Auf Grundlage einer sorgfältig durchgeführten Kontextanalyse nimmt die Projektidee die städtebauliche Logik des westlich angrenzenden Quartiers auf. Die Bebauung ist in einzelne Häusergruppen gegliedert, die jeweils als Cluster zusammengefasst sind. Die Körnung und Ausrichtung der Gebäude schaffen mit der vermittelnden Formgebung einen gekonnten Übergang zwischen den westlich gelegenen Einfamilienhäusern und den Neubauten im Osten. Spannende Sichtachsen eröffnen den Blick in die durchgrünzten Zwischenräume und schaffen so visuelle Verbindungen und räumliche Offenheit.

Die drei unterschiedlichen Segmente der Überbauung werden auch im architektonischen Ausdruck bewusst differenziert ausgestaltet. Diese Unterscheidung trägt dazu bei, den Massstab der Gesamtüberbauung zu brechen. Durch die bewusste Differenzierung in Materialität, Farbgebung oder Fassadengestaltung erhält jedes Segment eine eigene Identität. Gleichzeitig entsteht ein abwechslungsreiches und lebendiges Gesamtbild, das die Individualität des jeweiligen Segmentes betont.

Die Tiefgarage wird vollständig unterirdisch und, soweit möglich, unter den Wohnbauten angeordnet, um die Oberflächenversiegelung zu minimieren. Dadurch entstehen hochwertige, begrünte Hofräume, die nicht unterbaut sind, Platz für grosse Bäume bieten und ein attraktives Quartierleben ermöglichen.

Die Höhenentwicklung, die Geschossigkeit der Gebäude sowie die Attikageschosse erscheinen als qualitätsvolle Elemente der Gesamtüberbauung. Der Abbruch des Bestandsgebäudes kann durch die Clusterbildung der Neubauten gut nachvollzogen werden. Der Kindergarten ist so positioniert, dass die Anbindung in Nord- und Südrichtung optimal ermöglicht wird.

Das Projekt zeigt ein überzeugendes Zusammenspiel von Bauten und Freiräumen mit einem Netz von gemeinschaftlichen Hofplätzen («Feldhöfe») im Innern der Siedlung. Die Sprache der Freiraumgestaltung wirkt luftig und biodivers.

Zur Bahn hin ist das Gelände leicht modelliert und ermöglicht die Retention/Versickerung von Dach- und Platzwasser. Die Tiefgaragen sind moderat dimensioniert und liegen unter den Wohnbauten so, dass weite Teile des Freiraums auch mit grosskronigen Bäumen bepflanzt werden können. Quantitativ gesehen hat das Projekt einen herausragenden Grünflächenanteil, eine hohe Kronendeckung und schafft ansprechende ökologische Mehrwerte.

Aus sozialräumlicher Perspektive schafft die Anordnung der Erschliessung eine gelungene Unterscheidung zwischen privateren und geselligeren Freiräumen. Die Wohnungen profitieren von guter Besonnung. Das Wohnungsangebot weist eine hohe Diversität auf.

Gebietsbeschreibung

Das Entwicklungsareal «Feldhof» umfasst eine Fläche von rund 70'000 m² und weist aufgrund seiner Lage in Fuss- und Velonähe zum Bahnhof sowie zum Stadtzentrum von Weinfelden ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial auf. Gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt, stellt das Gebiet die bedeutendste Bauzonenreserve der Stadt dar und besitzt aufgrund seiner zentralen Lage eine strategische Relevanz für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Die räumliche Einbettung ist durch die südlich und östlich verlaufende Deucherstrasse (Teil der Ost-West-Achse/N23), die nördlich angrenzende SBB-Bahnlinie sowie die westlich anschliessenden Wohnquartiere klar definiert.

Im Rahmen einer kooperativen Entwicklungsstrategie beabsichtigen die Areal Feldhof AG sowie die Familie Bornhauser in Zusammenarbeit mit der Stadt Weinfelden eine schrittweise Transformation des Areals. Ziel ist die Etablierung eines verdichteten, städtebaulich attraktiven und funktionsdurchmischten Stadtbausteins, der zu einer nachhaltigen Erweiterung und Qualifizierung des urbanen Gefüges beiträgt.

Gebietsabgrenzung (gem. Wettbewerbsprogramm)

Der Projektperimeter des Studienauftrags umfasst die Etappe 1 (Parz. Nr. 1100) mit einer Fläche von ca. 14'000 m². Für den Projektperimeter gilt es, eine konkrete PROJEKTSTUDIE für die ETAPPE 1 zu erarbeiten. Der Projektperimeter ist zwingend einzuhalten. Der Ideenperimeter des Studienauftrags umfasst die Fläche (ca. 1'950 m²), welche für die Realisierung eines Doppelkindergartens mit Tagesstruktur (inkl. Freiraum) als Ergänzung zum bestehenden, direkt angrenzenden Kindergarten nötig ist. Die Grenze des Ideenperimeters Richtung Osten (Etappe 2) ist zwingend einzuhalten. Gegenüber Etappe 1 kann der Perimeter frei gewählt bzw. festgelegt werden.

Der Betrachtungsperimeter umfasst je nach Fachbereich und Fragestellung – insbesondere Nutzungsverteilung und Adressierung, Erschliessung und Durchwegung (inkl. Anschlüsse) – die angrenzenden Quartiere, den umgebenden Stadtkörper oder das ganze Stadtgebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

1.6 Grundlagen

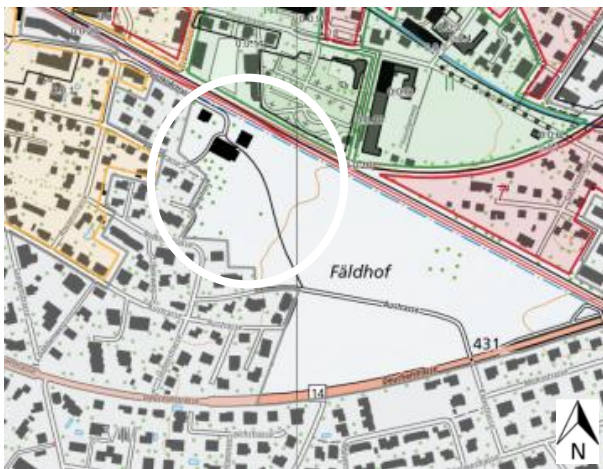
- Raumplanungsgesetz (RPG) und -verordnung (RPV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) und -verordnung (PBV)
- Kantonaler Richtplan 2009, Richtplantext und Richtplankarte
- Diverse übergeordnete Vorgaben wie:
 - Kommunale Richtpläne
 - Zonenplan und Baureglement
 - Gefahrenkarte
 - Lärmschutzverordnung
- Ergebnis: Weinfelden, Studienauftrag «Feldhof»
- Masterplan «Feldhof»
- Strassenprojekt «Erschliessung Feldhof»
- Verdichtungsstudie
- Städtebauliches Richtkonzept Feldhof (schoch tavli architekten)

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden. Die Ortsplanungsrevision 2014 bis 2018 mit der Rahmennutzungsplanung sowie der kommunalen Richtplanung, mit Ausnahme des kommunalen Energierichtplans und der Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern, ist aktuell und rechtskräftig.

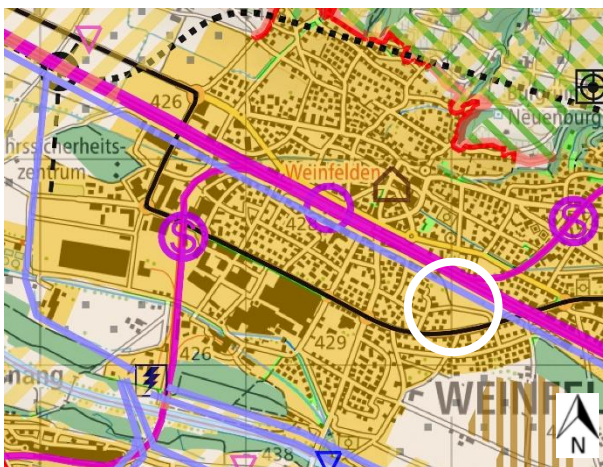
2.2 ISOS



Ausschnitt kantonalen ISOS (Planungsgebiet; roter Kreis)

Weinfelden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt (vgl. Beilage 3.11). Das Gebiet Feldhof gehört jedoch nicht zu einem vom ISOS erfassten Bereich oder einer Baugruppe. Die an das Areal angrenzende Umgebungszone VIII weist keine spezifischen Qualitäten auf und wird als Übergangszone zum Gebiet 8 mit gewissen architekturhistorischen Merkmalen beschrieben. Nördlich der Bahnlinie grenzt der Planungssperimeter an die Umgebungszone III, die durch grosszügige Freiflächen sowie erhaltenswerte historische Bauten (Kirche, Friedhof, historisches Industriegebäude) geprägt ist.

2.3 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt kantonalen Richtplan (Planungsgebiet; weisser Kreis)

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (orange eingefärbt).

Am nordöstlichen Parzellenrand sind zudem eine doppelspurige Bahnlinie sowie eine Hochspannungsfreileitung als bestehend eingetragen.

2.4 Gefahrenkarte

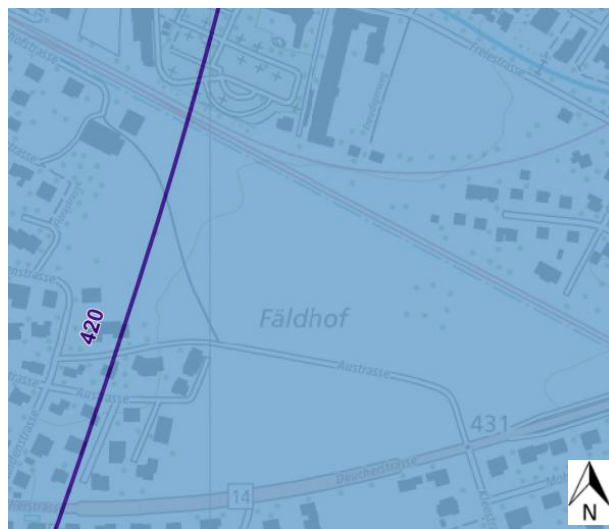


Ausschnitt Gefahrenkartierung; Gefahrenkarte Synoptisch

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Thurgau besteht für das Planungsgebiet ein Restrisiko durch Hochwasser im Westen und Südwesten des Plangebietes (gelb-weiss schraffierte Fläche).

Aufgrund der Einstufung wurden im Rahmen des Studienauftrags keine Massnahmen definiert.

2.5 Gewässerschutzkarte / Grundwasservorkommen



Ausschnitt Grundwasservorkommen: grosse Grundwassermächtigkeit nachgewiesen

Im Planungsgebiet und in der nahen Umgebung gibt es keine projektrelevanten Gewässer. Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem besonders gefährdeten Bereich bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnlichen Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können.

Tiefbauten bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel (422 m ü. M.) sind in der Regel mit wasserrechtlicher Bewilligung erlaubt. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel können hingegen ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur so weit, als dadurch die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird.

Das Projekt weist kein Grundwasserproblem auf, da das Untergeschoss und die Tiefgarage maximal bis auf 425 m ü. M. in das Erdreich reichen.

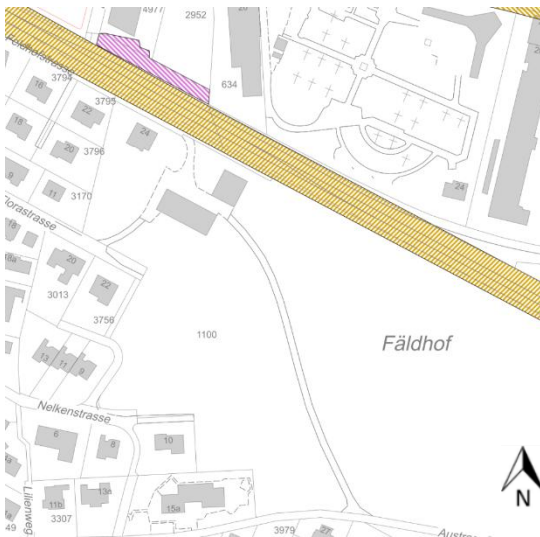
2.6 Kantonales Hinweisinventar für Bauten



Ausschnitt kantonales Hinweisinventar

Auf der Liegenschaft Nr. 1100 befinden sich zwei als bemerkenswert eingestufte Gebäude. Diese besitzen keinen Schutzstatus und sollen im Rahmen der Überbauung/Realisierung des Gestaltungsplans abgebrochen werden. In dem südwestlich angrenzenden Gebiet befinden sich ebenfalls einige als bemerkenswert eingetragene Bauten.

2.1 Hinweiskarte Bodenbelastungen



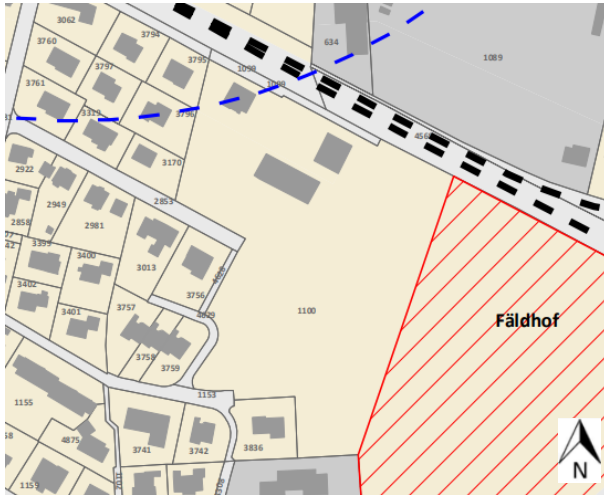
Ausschnitt Hinweiskataster Bodenbelastungen

Die an den Gestaltungsplan grenzende Bahnlinie wird im kantonalen Hinweiskataster zu Bodenbelastungen als Belastungsklasse Verkehr, Typ Bahnverkehr aufgeführt. Für die Fläche wird auf eine potenziell schwache Belastung durch Kohlenwasserstoff, Benzopyren und Kupfer hingewiesen.

2.2 Weitere übergeordnete Abklärungen:

Das Gebiet besitzt keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)

2.3 Kommunalen Richtplan

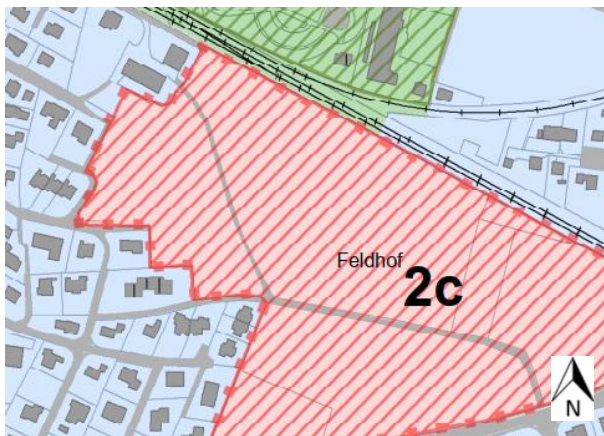


Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung Natur und Landschaft

Im kommunalen Richtplan wird das Plangebiet als bestehende Wohnzone ausgewiesen. Für das östlich anschliessende Gebiet ist die Richtplanmassnahme Nr. S 2.9 ausgewiesen. Der aktuelle Gestaltungsplanperimeter wird davon jedoch nicht tangiert, da die Abgrenzung der Richtplanmassnahme der Zonengrenze der Wohn- und Arbeitszone folgt.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Einzugsbereichs von 750 m zum Bahnhof Weinfelden und in einem Einzugsbereich von 300 m zur nächsten Bushaltestelle.

2.4 Richtplan Energie



Ausschnitt kommunaler Richtplan Energie

Unter der Richtplanmassnahme 2c ist als Festsetzung der Anschluss der geplanten Überbauung Feldhof an den bestehenden Wärmeverbund KVA festgehalten. Im Gestaltungsplan soll eine Anschlusspflicht an den bestehenden Wärmeverbund der TBW festgeschrieben werden.

Zwischen dem Feldhof und der KVA befindet sich eine Gärtnerei, welche für ihre Zucht einen grösseren Wärmebedarf aufweist. Die KVA als grösstenteils erneuerbare Abwärmequelle steht dabei in unmittelbarer Nähe.

2.5 Nutzungsplanung



Ausschnitt Zonenplan; in Kraft seit September 2019

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2b und wird mit der überlagernden Zone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Durch das Gebiet führt die im Zonenplan bereits als Strasse innerhalb der Bauzone ausgewiesene Erschliessungsstrasse. Im Osten grenzt das Gebiet an die Wohn- und Arbeitszonen 4 und 5 und im Süden an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das Planungsgebiet ist durch keine Baulinien betroffen.

2.6 Höchst- und Mindestmasse gemäss rechtskräftigem Baureglement

	Wohnzone W2b	Wohnzone W3
max. Geschossflächenziffer (GFZ)	0.7	0.95
min. Geschossflächenziffer (GFZ)	0.5	0.7
max. Fassadenhöhe (FH)	10.0 m	14.0 m
min. Fassadenhöhe (FH)	-	11.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	7.5 m	11.5 m
min. traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	-	8.5 m
giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	11.5.0 m	16.0 m
Max. Gebäudelänge	40.0 m	45.0 m
Grenzabstand klein/gross	4.0 m / 6.0 m	5.0 m / 7.5 m

3 Bebauungs- und Freiraumkonzept

3.1 Städtebau

Die Positionierung und volumetrische Ausformulierung der Gebäude nehmen die unterschiedlichen Geometrien der südlichen und westlichen Umgebungsbebauung sowie den Verlauf der Quartierstrasse gekonnt auf und verankern das Ensemble harmonisch im städtebaulichen Kontext. Insbesondere die kleineren Baukörper im Westen bilden einen angemessenen Auftakt und sanften Übergang. Das optimale Zusammenspiel von Bauten und Freiräumen schafft beste Voraussetzungen für ein lebendiges und menschenfreundliches Wohnquartier. Zudem fördert die Erschliessung der Wohnungen die informellen Begegnungen und ermöglicht eine gute Zonierung der Freiräume, die gekonnt gemeinschaftliche von privateren Bereichen im Freiraum unterscheidet.



Bebauungskonzept

Der Aussenraum wird durch die Hofstrukturen mit zentralen Spiel- und Freizeitbereichen charakterisiert. Zusätzlich werden die Erdgeschosswohnungen mit einem privaten Aussenbereich bedacht. In den die Bauten allseits umgebenden Wildblumenwiesenflächen wird eine diverse Bepflanzungsstruktur vorgesehen. Die Abgrenzung der Tiefgarage wird möglichst eng gefasst, um die Anpflanzung grosskroniger Hochstammbäume zu ermöglichen.

3.2 Architektur

Zur massstäblichen Einbindung in das westlich angrenzende Einfamilienhausquartier wird die Bebauung in drei Typologien differenziert gestaltet; Unterschiede zeigen sich im architektonischen Ausdruck, in der Materialität und Farbgebung. Die Farbpalette ist insgesamt hell und freundlich gehalten. Im Rahmen des Baugesuchs muss zudem ein detailliertes Farb- und Materialkonzept erstellt werden.

Entlang der Bahnlinie (Baubereiche A/B/C) formen zwei ineinandergeschobene Volumen schlanke Körper; das Attikageschoss ist selbstverständlich integriert. Die Fassaden lesen sich primär vertikal dank raumhoher, übereinanderliegender Fenster und klar ablesbarer privater Aussenräume; feine horizontale Gliederungen ergänzen diese. Fenster, gefasst durch Storenkästen und Laibungen, wechseln mit geschlossenen Partien.

Entlang der nördlichen Florastrasse (Baubereiche D/E/F/G) erzeugen verschränkte Volumen schlanke, dreigeschossige Stirnseiten. Leicht aus den Gebäudeecken hervortretende Eck-Aussenräume sowie das Zusammenspiel einer vertikalen Hauptordnung mit einer horizontalen Sekundärgliederung verleihen den Hof-Clustern einen zusammenhängenden Ausdruck.

Südlich der Florastrasse (Baubereiche H/I/J) reagieren die Baukörper auf Erschliessung und Nachbarschaften und prägen einen ruhigen, tendenziell monolithischen Auftritt. Grosszügige, teils integrierte Aussenräume mit geschlossenen Brüstungen kontrastieren die übrigen Fassadenpartien. Raumhohe Fenster mit feinen Absturzsicherungen wechseln mit niedrigeren Brüstungsfenstern zu einer differenzierten Lochfassade. Klar ablesbare Stürze und Brüstungen nehmen subtil Bezug auf traditionelle Fensereinfassungen; prägnante Dachränder und klar ausgebildete Sockel fassen die Gebäude.

3.3 Umgebung und Freiraum

Die neue Siedlung gliedert sich harmonisch in die bestehende Quartierstruktur ein und wird über eine neue Quartierstrasse erschlossen. Zwei sorgfältig gestaltete Zugangs- und Wohnhöfe markieren den Eingang und führen zu den Gebäuden, die sich um drei zentrale Höfe gruppieren. Diese Höfe übernehmen neben der Erschliessung auch eine wichtige soziale Funktion als gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume. Ein feines Wegenetz für Fussgänger verbindet die Häuser miteinander und stärkt die Anbindung an das umliegende Quartier. Die Wohnhöfe sind unterschiedlich gestaltet, dicht begrünt und bieten hohe Aufenthaltsqualität für Spiel, Erholung und Gemeinschaft.

An den hofabgewandten Gebäudeseiten entstehen ruhige, private Gartenräume als Rückzugsorte für die Bewohnenden. Entlang der Bahnlinie bildet ein landschaftlicher Grüngürtel mit artenreicher Vegetation eine ökologische Pufferzone. Eine modellierte Topografie mit Hügeln und Retentionsmulden sorgt für Dynamik und nachhaltiges Regenwassermanagement. Das landschaftliche Rückgrat der Siedlung orientiert sich an den Thurgauer Obstwiesen und schafft mit artenreichen Wiesen eine charakteristische Freiraumstruktur.

3.4 Verkehrliche Erschliessung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind bei der Stadt Weinfelden diverse Eingaben zur Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eingegangen. Dabei wurden wiederholt Bedenken hinsichtlich der Eignung und Verkehrssicherheit der bestehenden Quartierstrassen geäussert. Genannt wurden insbesondere fehlende Trottoirs, Engstellen, Kapazitäten der Strassenführung sowie unübersichtliche Einmündungen und private Ausfahrten. Ebenfalls thematisiert wurden mögliche Immissionen und Folgekosten sowie die verkehrliche Bedeutung der Verbindung zwischen Flora- und Nelkenstrasse. Als besonders kritisch wurden die Knotenbereiche Florastrasse–Wilerstrasse, Austrasse–Wilerstrasse, Feldhofstrasse–Wilerstrasse sowie Nelkenstrasse–Rosenstrasse bezeichnet.

Um die angebrachten Bedenken und Hinweise hinreichend abzuklären, wurden eine Erschliessungsstudie in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden berichtlich festgehalten, wesentliche Erkenntnisse werden nachfolgend aufgeführt. Der gesamte Bericht wird den Planunterlagen als separate Beilage beigelegt (s. Anhang F).

Strassenklassierung und geometrische Standards

Im Projekt ist die Realisierung von 89 Wohneinheiten (WE) geplant. Davon werden 68 WE über die Florastrasse und 21 WE über die Nelkenstrasse erschlossen. Mit dem westlichen Teil der Florastrasse sind total 110 Wohneinheiten erschlossen (projektierte und bestehende Bauten). Der östliche Abschnitt der Florastrasse erschliesst total 77 Wohneinheiten. Die Nelkenstrasse erschliesst neu ein Total von 39 Wohneinheiten. Die drei Strassenabschnitte werden jeweils als Zufahrtsstrasse klassiert. Zufahrtsstrassen weisen eine Kapazität für bis zu 150 Wohneinheiten auf, somit kann eine ausreichende Kapazität gewährleistet werden. Es sind weder geometrische noch bauliche Anpassungen der Strassen erforderlich.

Prüfung Knotensichtverhältnisse

Die Prüfung zeigt, dass die massgebenden Sichtverhältnisse an allen untersuchten Knoten grundsätzlich den Anforderungen der einschlägigen Normen entsprechen und eingehalten werden können.

Bei einzelnen Knotenpunkten ist die Einsehbarkeit an die Freihaltung der Sichtbereiche und die Einhaltung der maximalen Pflanzhöhe auf Privatgrundstücken gebunden.

4 Gestaltungsplan - Planerische Umsetzung

4.1 Allgemeine Bestimmungen

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Gestaltungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert.

4.1.1 Planeinträge

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

4.1.2 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den Teil der Liegenschaft Nr. 1100 in der Wohnzone W2b sowie die Bereiche der Strasse innerhalb der Bauzone.

4.1.3 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans folgt im Grundsatz der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Ergebnisses des Studienauftrags.

Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Bebauung zu schaffen, die sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt und ein ausgewogenes Gesamtbild gewährleistet.

Er soll die Entwicklung eines durchmischten und lebendigen Stadtbausteins fördern, der durch vielfältige Bautypologien sowie eine hohe soziale und freiräumliche Qualität geprägt ist. Gleichzeitig legt der Gestaltungsplan Wert auf eine effiziente Erschliessung und eine nachhaltige Mobilität, die Gesundheit, Aufenthaltsqualität und Lärmschutz berücksichtigt. Durch eine sorgfältige Verteilung der Baumassen, eine abgestufte Höhenentwicklung und architektonische Kohärenz wird eine qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung sichergestellt. Zudem dient der Gestaltungsplan der Umsetzung und Sicherung der aus dem Studienauftrag «*Entwicklung Feldhof*» (Weinfelden, 2025) hervorgegangenen Empfehlungen für eine verbesserte Siedlungsgestaltung.

4.1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Die Festlegungen im Plan Massstab 1 : 500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans sind allgemein verbindlich.

Ebenso wurden verschiedene Grundlagen erarbeitet, die der Planung als Beilage hinzugefügt werden und erläuternden Charakter haben.

- Richtprojekt Architektur vom 22.05.2026
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur vom 22.05.2026
- Fassadenkonzept vom 17.10.2025

Die Richtprojekte sowie das Fassadenkonzept werden dem Planungsbericht als separate Beilage hinzugefügt (s. Anhang A – C).

Der Planungsbericht dient der Erläuterung der Planungsinhalte. Sofern nichts in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

4.2 Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das Baureglement der Stadt Weinfelden vom 01.09.2019.

4.2.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Regelungen betreffend Fassadenhöhe, bauliche Dichte und Abstandsvorschriften für Bepflanzungen sind in den Sonderbauvorschriften abweichend zu den Regelungen des rechtsgültigen Baureglements definiert und werden in Kapitel 5.4 näher erläutert.

4.2.2 Baubereiche

Mit der Festlegung der '**Baubereiche Hauptbauten A bis J**' wird die Position der Mehrfamilienhäuser verbindlich definiert. Dadurch wird die im Studienauftrag entwickelte Gebäudeanordnung übernommen und die im prämierten Projekt attestierte städtebauliche Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters gesichert.

Mit der Festlegung der 'Baubereiche Hauptbauten A bis J' wird die Lage der Hauptbauten definiert. Sofern die charakteristische Gesamterscheinung gewahrt wird, ist eine Unterschreitung der Baubereiche möglich.

In den Sonderbauvorschriften gilt der Grenzabstand gemäss Baubereichen. Abweichungen gegenüber den gesetzlichen Vorgaben werden in Kapitel 5.4 erläutert.

Für alle Baubereiche wird eine maximale Gebäudelänge von 40.0 m festgelegt.

Der Baubereich C enthält einen projektierungs- und ausführungstechnisch bedingten Spielraum von 0.50 m. Die daraus resultierende Überschreitung der Gesamtlänge betrifft ausschliesslich den Baubereich, das spätere Bauprojekt wird die festgelegte Gesamtlänge einhalten.

Baubereich Attikageschoss

Innerhalb des bezeichneten '**Baubereich Attikageschoss**' dürfen Attikageschosse im markierten Umfang gemäss § 29 PBV erstellt werden.

Baubereich vorspringende Gebäudeteile

In den für '**vorspringende Gebäudeteile**' definierten Baubereichen können in den Obergeschossen Balkone und in den Erdgeschossen befestigte Sitzplätze realisiert werden. Diese Elemente tragen zur Belebung der Fassaden und zur Nutzung des Aussenraums bei.

Die Balkone dürfen, unabhängig vom jeweiligen Baubereich, am Boden abgestützt werden. Damit wird eine konstruktive Flexibilität ermöglicht, ohne die gestalterische Einheit der Gebäude zu beeinträchtigen.

Balkonverglasungen sind grundsätzlich zulässig, sofern sie einheitlich über die gesamten Baubereiche hinweg geplant und architektonisch stimmig in das Gesamtkonzept integriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Geschossflächenziffer (GFZ) eingehalten bleibt.

Loggien und Sitzplätze, die innerhalb der Baubereiche liegen, dürfen maximal 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Diese leichte Auskragung unterstützt eine räumliche Gliederung der Fassaden und fördert die Differenzierung der Baukörper, ohne die städtebauliche Ordnung zu stören.

Baubereich unterirdische Bauten

Die maximale Ausdehnung der Tiefgaragen und der unterirdischen Bauten ist mit dem '**Baubereich unterirdische Bauten**' festgelegt. Da innerhalb der Siedlungen Bepflanzungen mit Grossbäumen vorgesehen sind, wird das Erdreich unter diesen Bereichen freigehalten.

In den beiden '**Baubereichen Rampe Tiefgarage**' sind die Rampen zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen zu erstellen.

Der '**Baubereich Überdeckung Rampe**' dient der Erstellung einer baulichen Anlage zur teilweisen Überdeckung der Tiefgaragenrampe. Diese hat sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzuordnen. Zusätzlich kann die Tiefgarageneinfahrt mit baulichen Anlagen und Bauteilen ausgestattet werden, die zur Reduzierung von Lärmemissionen beitragen.

4.3 Gestaltungsvorschriften

4.3.1 Gesamtwirkung

Ziel des Gestaltungsplans ist es, dass alle Bauten harmonisch in das bestehende Siedlungsbild eingefügt werden und eine stimmige Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei sind sowohl Proportionen als auch die äussere Gestaltung so zu wählen, dass der gestalterische Ausdruck der übergeordneten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekte gesichert bleibt. Für die Neubauten gelten somit erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung. Insbesondere Materialwahl und Farbgebung sind sorgfältig zu planen und als vollständiges Konzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter oder für einzelne Etappen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein einheitliches und qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild innerhalb des Entwicklungsgebiets erreicht wird.

4.3.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassadengestaltung

Als Bestandteil der Planunterlagen hat das Fassadenkonzept vom 17.10.2025 erläuternden Charakter. Für die Baueingabe ist ein Farb- und Materialisierungskonzept zu erstellen.

Die Fassadengestaltung der Neubauten orientiert sich am Fassadenkonzept, welches drei unterschiedliche Typologien vorsieht. Diese Typologien dienen der architektonischen Gliederung und Identitätsbildung innerhalb des Quartiers und tragen zur räumlichen Vielfalt und Ablesbarkeit der Baukörper bei.

Jede Typologie unterscheidet sich hinsichtlich des Ausdrucks, der Materialität und der Farbgebung, wodurch eine feine Differenzierung zwischen den einzelnen Gebäuden entsteht, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen (vgl. Kapitel 3.2 Architektur).

In den Sonderbauvorschriften werden die wesentlichen Merkmale der jeweiligen Typologien festgesetzt. Hierfür werden die Baubereiche entsprechend der Typologien gruppiert.

Die Fassade der Bauten A – C ist primär durch vertikale und sekundär durch horizontale Gestaltungselemente zu gliedern und mit raumhohen, übereinanderliegenden Fenstern auszugestalten. Die übereinanderliegenden Balkone treten als eigenständige Elemente aus dem Baukörper hervor und betonen zusätzlich die vertikale Hauptordnung. Sie sind als privater Aussenraum mit Verbindung zum Grünraum sowie zum Innenhof offen und leicht zu gestalten.

Die Fassade der Bauten D – G werden durch die übereinanderliegenden, raumhohen Fenster primär vertikal gegliedert. Sekundär strukturieren horizontale Gestaltungselemente die Fassaden. Die Balkone sind in den Baukörper zu integrieren und nur leicht aus der Fassade hervortretend auszubilden. Durch die durchlaufende horizontale Gliederung werden sie in das Bauvolumen eingebunden. Die Absturzsicherungen sollen den Bauten einen feinen, filigranen Ausdruck verleihen. Zur Strassenseite hin dienen die Balkone zudem als fassadenöffnende Elemente.

Die Fassaden der Bauten H – J sind als Lochfassaden mit ausgebildeten Sturzelementen und Brüstungen zu gliedern. Die Balkone sind als in die Fassade integrierte Körper auszubilden und mit

bhateam ingenieure ag | Frauenfeld

geschlossenen, muralen Brüstungen zu gestalten. Für die Bauten sind helle Farbtöne zu wählen, die den bestehenden Quartierscharakter aufnehmen und eine harmonische Einbindung sicherstellen.

Die drei Typologien sind in Farbgebung und Materialität differenziert auszugestalten und in hochwertiger Materialisierung auszuführen. Die Farbgebung der Fassadenelemente hat sich an der Thurgauer Farbkultur zu orientieren.

Dachgestaltung

Alle Hauptbauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind mit Flachdächern auszuführen. Dabei sind nicht begehbare Dachflächen so auszuführen, dass eine extensive Begrünung und Nutzung als Retentionsfläche unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm möglich sind. Hierfür ist ein Substrataufbau in einer Mindesthöhe von 11 cm vorzusehen.

Die Dachaufbauten – insbesondere Solarenergieanlagen und andere technisch bedingte Installationen – sind hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung zurückhaltend und schlicht zu gestalten. Ziel ist eine harmonische Einbindung in das Gesamtbild der Dachlandschaft, ohne optische Dominanz oder gestalterische Störung des architektonischen Erscheinungsbildes.

Alle technisch bedingten Dachaufbauten (wie Lüftungsgeräte, Aufzugüberfahrten oder Installationsgehäuse) sind, mit Ausnahme der Solaranlagen, mindestens um das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassadenkante zurückzusetzen. Dadurch bleiben sie von Strassenniveau aus kaum sichtbar, und das Erscheinungsbild der Baukörper bleibt klar und ruhig.

4.4 Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Für die Ausgestaltung der einzelnen Freiräume bildet das landschaftsarchitektonische Richtprojekt die Grundlage und ist erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplans. Für die Baueingabe ist ein landschaftsarchitektonisches Konzept beizufügen.



Planausschnitt Richtprojekt Landschaftsarchitektur

4.4.1 Vegetation und Bepflanzung

Die Bepflanzungsstruktur des gesamten Gestaltungsplanperimeters ist mit einheimischen, standort- und klimagerechten Pflanzen vorzusehen. Die Artenzusammensetzung ist so zu wählen, dass ein hohes Mass an Biodiversität entsteht.

Mit den im Plan bezeichneten '**Baumgruppen oder Einzelbäumen**' sowie den '**strassenbegleitenden Baumreihen**' wird die Anpflanzung der in den jeweiligen Bereichen markierten Anzahl von Bäumen festgesetzt. Die gewählte Abgrenzung und der dadurch ermöglichte Spielraum in der Positionierung der Baumpflanzungen sollen eine detailliertere Abstimmung auf die Tiefgarage, Spielflächen und das gesamte Umgebungskonzept ermöglichen. Die genaue Lage ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts zu definieren. Um zusätzliche Bepflanzung zu sichern, wird die Anpflanzung von weiteren 5 Baum- oder Strauchgewächsen innerhalb des 'Aussenraums Siedlung' festgelegt.



Schema Baumpflanzungen

Die als '**Ruderalflächen**' bezeichneten Bereiche sind als artenreiche, naturnahe Vegetationsflächen mit ökologischen Kleinstrukturen auszugestalten. Ihre Bepflanzung ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts für die Baueingabe festzulegen und hat wesentlich zur Biodiversität und ökologischen Vernetzung des Areals beizutragen.

4.4.2 Grünflächen

Das Ziel der Aussenraumgestaltung ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen und möglichst eine natürliche Retention der Aussenflächen. Grundsätzlich sind die Grünflächen im Bereich '**Aussenraum Siedlung**' als naturnahe Blumenwiese, Kräuterrasen oder Magerwiesen auszugestalten sowie extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind für alle Bewohner des Quartiers frei zugänglich und dienen als Aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Insgesamt sind 30 % der Fläche als extensive Grünfläche auszugestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Erstellung von Kleinstbauten (Gerätehäuschen) mit einer Grundfläche von weniger als 9.0 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m innerhalb des 'Aussenraum Siedlung' ist zulässig.

Für die Erdgeschosswohnungen werden in den Flächen '**privater Aussenraum**' Grünflächen zur privaten Nutzung angelegt. Die Flächen sind jeweils einer Erdgeschosswohnung zugewiesen. Davon ausgenommen sind die privaten Aussenräume im Baubereich D, die jeweils den Wohnungen im ersten Obergeschoss zugeordnet sind. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit können diese mit einer Aussen-treppe ausgestattet werden.

Innerhalb der Fläche ist pro Wohnung eine Kleinbaute mit einer Grundfläche von maximal 5 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2.0 m zulässig.

Die privaten Aussenräume können mit einzelnen Sträuchern und Heckenelementen bepflanzt werden. Damit soll eine grüne, aber visuell offene Gestaltung der Aussenräume gewährleistet bleiben, die Durchblicke und eine gute Einbindung in das Umfeld ermöglicht. Aus diesem Grund ist auch die Erstellung von Sichtschutzwänden in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Zur Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen sind ergänzend zu den Pflanzstrukturen pro privatem Aussenraum maximal zwei niedrige, trennende Elemente in Sitzhöhe (bis 0.50 m) zulässig. Diese dienen der leichten Zonierung und Orientierung der Nutzung, ohne den offenen Charakter der Gesamtanlage zu beeinträchtigen. Eine allseitige Einfriedung oder Umschliessung der privaten Aussenräume ist nicht gestattet.

4.4.3 Spiel- und Freizeitflächen

Die als '**Spiel- und Freizeitflächen**' definierten Bereiche dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Orte für Spiel, Aufenthalt und Begegnung. Sie bilden zentrale Freizeit- und Kommunikationszonen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und tragen wesentlich zur sozialen Qualität und Belebung des Aussenraums bei. Diese Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und mit einer angemessenen Ausstattung an Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Beschattungselementen sowie kleinen baulichen Elementen zu versehen.

Neben den als Spielflächen ausgewiesenen Bereichen kommen den Hauptverbindungsachsen ebenfalls die Funktion eines Aufenthalts-, Spiel- und Verbindungsbereichs zu.

Die konkrete Ausgestaltung der Spielplatzflächen, einschliesslich Spielgeräten, befestigten Flächen sowie der Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und Bäumen, erfolgt auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts.



Schema Spielflächen

4.5 Erschliessung

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die Fortsetzung der Florastrasse, die im Gestaltungsplan als '**öffentliche Strasse**' gekennzeichnet ist und über die als '**Zu- und Wegfahrt**' gekennzeichneten Bereiche an den Bestand angeschlossen ist.

Die Siedlung weist zwei separate Tiefgaragen mit je einer Ein- und Ausfahrt auf. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die dafür vorgesehenen Tiefgaragenrampen (s. Kapitel 4.2.2) an den im Plan als '**Zufahrt Tiefgarage**' bezeichneten Stellen.

Im Bereich des '**Wendeplatzes**' ist der Aussenraum so zu gestalten und auszuführen, dass ein Personenwagen jederzeit einwandfrei wenden kann. Damit wird eine funktionale Erschliessung des Areals sichergestellt und gewährleistet, dass Fahrzeuge den Bereich ohne Rückwärtsfahren oder Rangiermanöver wieder verlassen können.

Die Ausgestaltung des Wendeplatzes hat sich harmonisch in das Gesamtbild des Aussenraums einfügen und soll sowohl funktionale Anforderungen als auch gestalterische Qualitäten berücksichtigen. Belagwahl, Begrünung und Einfassung sind so zu wählen, dass der Bereich klar erkennbar, aber optisch unaufdringlich in die Freiraumgestaltung integriert wird.

Die als '**Notzufahrt**' bezeichneten Bereiche sind dauerhaft freizuhalten und müssen jederzeit uneingeschränkt zugänglich sein. Eine Nutzung, Bebauung oder temporäre Lagerung in diesen Flächen ist

unzulässig, sofern dadurch die Funktion als Notzufahrt beeinträchtigt wird. Damit ist sicherzustellen, dass diese Bereiche im Ereignisfall jederzeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge verfügbar sind.

4.5.2 Interne Erschliessung und Durchwegung

Die geplante Erschliessung legt besonderen Wert auf eine klare Trennung der Verkehrsarten, gute Durchwegung und funktionale wie gestalterische Integration in den Freiraum.

Der Bereich '**Fussweg**' dient der Schaffung einer separaten Fusswegeverbindung entlang der Bahnschienen. Die Flächen werden befestigt ausgeführt und gestalterisch mit dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt sowie dem bestehenden Umfeld abgestimmt.

Der als '**öffentliches Trottoir**' bezeichnete Bereich ist für die Realisierung einer öffentlichen Fusswegeverbindung bestimmt. Die Flächen sind in einer befestigten Ausführung zu erstellen und gestalterisch sowie materialtechnisch auf den Bestand abzustimmen.

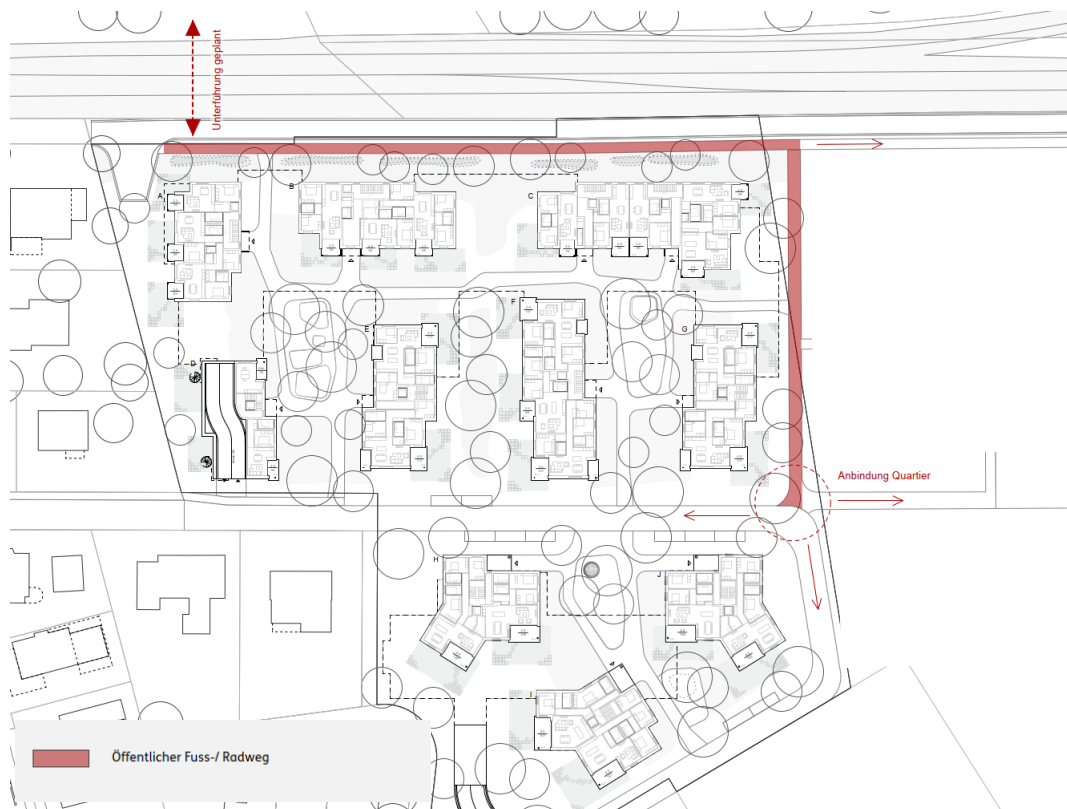
Der Bereich '**öffentlicher Veloweg**' bildet eine durchgehende Veloverbindung durch das Gebiet und gewährleistet eine gute Anbindung an das übergeordnete Wegnetz. Auch hier erfolgt die Material- und Ausführungswahl in Anlehnung an das Richtprojekt und die örtlichen Gegebenheiten.

Mit dem '**Grünstreifen**' werden Fuss- und Veloverkehr räumlich getrennt. Dieser Bereich wird als begrünte Fläche angelegt, regelmässig gepflegt und dauerhaft unterhalten.

Die entlang der östlichen Perimetergrenze verlaufende '**Langsamverkehrsverbindung**' stellt eine Fuss- und Veloverbindung durch das Gestaltungsplangebiet sicher und unterstützt die Vernetzung des Quartiers mit dem Bahnhof und dem Stadtzentrum. Der Weg ist in einer Mindestbreite von 2.30 m auszugestalten. Als informeller Inhalt ist auch der '**Anschluss Langsamverkehrsverbindung**' aufgeführt, welcher der Anbindung des östlichen Quartiers dient. Die Umsetzung wird durch die gebietsübergreifende Festsetzung der Verbindungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Erschliessung der Hauptbauten ebenso wie die Vernetzung des Gebietes erfolgt über die im Plan dargestellten '**internen Fusswege**'. Ausgebildet mit einer Mindestbreite von 1.20 m erfüllen sie neben der internen Verbindung des Quartiers eine zusätzliche Aufenthalts- und Freizeitfunktion. Der Gestaltungsplan definiert die räumliche Lage und die funktionalen Grundzüge des Wegnetzes innerhalb des Quartiers und legt damit die Erschliessungsstruktur auf konzeptioneller Ebene fest. Die konkrete Ausgestaltung der Wege, insbesondere deren exakte Breite sowie die detaillierte Dimensionierung, erfolgt demgegenüber im Baubewilligungsverfahren, in welchem die projektbezogenen Anforderungen und technischen Rahmenbedingungen im Einzelnen bestimmt werden. Für den gelegentlichen Zügel-, Ambulanz- und Unterhaltsverkehr darf die interne Erschliessung durch den motorisierten Verkehr befahren werden.

Die '**Gebäudezugänge**' erfolgen an den in der Planzeichnung dargestellten Punkten.



Schema Fuss- und Velowegeverbindung

4.5.3 Parkierung

Für den Gestaltungsplan wurde über das Gesamtareal ein Abstellplatzbedarf von 1.3 Autoabstellplätzen pro Wohnung für Bewohner und 0.1 Autoabstellplätzen pro Wohnung für Besucher festgelegt. Eine Verschiebung einzelner Abstellflächen zwischen den beiden Tiefgaragen ist möglich. Der berechnete Bedarf an Abstellplätzen ist in erster Priorität im Bereich der unterirdischen Bauten anzuordnen.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden im Rahmen der Überarbeitung vier zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind gemeinsam mit den Besucherstellplätzen als '**oberirdische Parkflächen**' im Plan festgesetzt. Die Flächen sind – mit Ausnahme der öffentlichen Stellplätze im Strassenraum – mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten.

Der Stellplatznachweis entspricht den Vorgaben des 'Reglements über die Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Parkplatzreglement)' der Stadt Weinfelden vom 15.09.2022 und der VSS-Norm 40 281.

4.5.4 Veloabstellplätze

In den als '**Veloabstellplätze**' ausgewiesenen Bereichen nahe den Gebäudezugängen sind ausreichend Kurzzeitabstellplätze anzuordnen, während Langzeitabstellplätze innerhalb der Gebäude oder der Tiefgarage zu integrieren sind. Die genaue Lage sowie die Ausgestaltung der Anlagen als überdeckte oder nicht überdeckte Stellplätze sind für die Baueingabe im landschaftsarchitektonischen Konzept festzulegen.

Der Bedarf ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 zu bemessen. Der Stadtrat kann Abweichungen bewilligen, wenn eine strikte Anwendung der Norm unverhältnismässig oder nicht zweckmässig wäre. Damit wird eine funktionale, sichere und gestalterisch integrierte Lösung gewährleistet.

4.6 Ver- und Entsorgung

Energie

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Vorschriften sichern wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Bauweise und Nutzung erneuerbarer Energien sowie zeitgemässer Ausbaustandards.

Für die Neubauten wird vorgegeben, dass ein zertifizierbarer Minergie-Standard oder ein gleichwertiger, ebenfalls zertifizierbarer Standard wie eines Minergie-Areals, eines SNBS-Areals oder eines SBNS-Hochbaus erreicht werden muss. In den Sonderbauvorschriften werden die Anforderungen gemäss §35 Abs. 1 Nr. 2 PBV zur energetischen Ausgestaltung vorgegeben.

Die Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA im bezeichneten Bereich **'Anschluss Fernwärme'** anzuschliessen. Die Hauptschliessung hat, an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren sind Hausanschlüsse und Lage zu definieren.

Ebenso wird mit dem Gestaltungsplan für alle Tiefgaragenparkplätze der Überbauung die Ausbaustufe A (pipe for power) der SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» festgesetzt. Von den Tiefgaragenplätzen haben mind. 5 % die Ausbaustufe D (ready to charge) gemäss SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» aufzuweisen.

Die nicht begehbaren Dachflächen sind mindestens zu 50 % für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Dabei können sowohl Fotovoltaik- als auch Solarthermieranlagen eingesetzt werden.

Entsorgung

Für das Plangebiet ist im südlichen Bereich zwischen den Hauptbauten I und J an der im Plan bezeichneten Stelle **'Entsorgungsstandort'** ein Unterflurcontainer vorzusehen. Die Anlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern, die Typenwahl ist mit der Stadt Weinfelden abzusprechen.

Für die Küchenabfälle sind bei den Entsorgungsstandorten ausreichend Container bereitzustellen.

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Generellem Entwässerungsprojekt (GEP) im Trennsystem zu entwässern. Im Grundsatz ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Befestigte Oberflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszugestalten. Die befestigten Oberflächen sind über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Das anfallende Dachwasser ist in den im Plan vorgesehenen **'Versickerungsgräben'** zurückzuhalten und sofern möglich der ortsnahe Versickerung zuzuführen. Die Flächen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Das Entwässerungskonzept wird in der nachfolgenden Abbildung skizziert. Im Rahmen der Baueingabe wird ein hydraulischer Nachweis erstellt.



Schema Entwässerung

Werkleitungen

Die Erschliessung des Areals an das bestehende Werkleitungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation usw.) ist im Gestaltungsplan als gebündelter Anschlussbereich übersichtswise dargestellt. Damit werden die grundsätzliche technische Machbarkeit sowie die Anbindung an die bestehende Infrastruktur aufgezeigt.

Die konkrete Ausgestaltung der Hausanschlüsse – insbesondere Anschlusspunkte ans kommunale Netz, Höhenlagen, Dimensionen und Trassenführungen – wird im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail festgelegt. Diese präzisierte Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Werkbetrieben und Fachstellen der Stadt Weinfelden.

Für den Baubereich G sind die Anschlüsse der Werkleitungen in dem möglichen Werkleitungskorridor (östlich) oder in der Florastrasse (südlich) vorzusehen.

Die Hausanschlüsse für Regen- und Schmutzwasser sind gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu realisieren.

4.7 Weitere Themen

4.7.1 Störfall

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Störfallvorsorge sowie zur Risikominimierung werden mit dem Gestaltungsplan wesentliche Massnahmen festgelegt. Die Fenster an der zur Bahn (Störfallquelle)

gerichteten Fassade aller Hauptbauten sind als Typ EI30 auszuführen. Für alle zur Bahn gerichteten Schlafräume gilt es, eine Festverglasung zu installieren, welche für Unterhaltsarbeiten geöffnet werden kann.

Im Bereich der Hauptbaute A wird zwecks Fluchtwegsicherung die Errichtung einer '**Mauer**' mit einem Mindestmass von 2.50 m Höhe und mind. 2.00 m Länge unmittelbar am Gebäudezugang festgesetzt.

Die Beurteilung der Störfallthematik erfolgt in einem separaten Fachgutachten, das als eigenständige Beilage Bestandteil des Gestaltungsplans ist (siehe Anhang D).

4.7.2 Lärm

Das vom Gestaltungsplan betroffene Areal ist der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnzone) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeordnet. Für die Überbauung des Gestaltungsplans wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses wird dem Bericht als separate Beilage beigelegt. (vgl. Anhang E: Lärmgutachten).

Für den Perimeter des Gestaltungsplans wird festgelegt, dass alle wirtschaftlichen und technisch möglichen Massnahmen ausgeschöpft wurden, um an den lärmempfindlichen Räumen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen.

Die Grundrisse der Wohnungen wurden dahingehend optimiert, dass alle Räume in lärmbelasteten Bereichen mindestens über ein Fenster verfügen, welches an einer lärmabgewandten Seite angeordnet ist. Darüber hinaus sind die den Wohnungen zugeordneten privaten Freiräume (Sitzplätze, Loggien, Balkone) ebenfalls jeweils an der lärm-abgewandten Seite angeordnet.

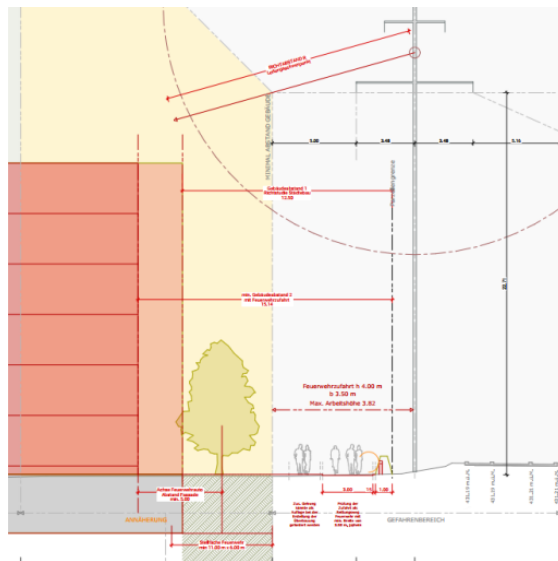
Zusätzlich zu den mit dem Gestaltungsplan festgelegten Freiräumen, die sich in lärm-abgewandten Bereichen und unbelasteten Bereichen befinden, wird durch den städtebaulichen Vertrag die Realisierung weiterer öffentlicher Freiräume in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplangebietes sichergestellt.

In den Sonderbauvorschriften werden die befolgten Grundsätze der lärmoptimierten Anordnung sowie die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte grundlegend gesichert. Ebenso wie die Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Materialien.

Im Baubewilligungsverfahren ist zusätzlich ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

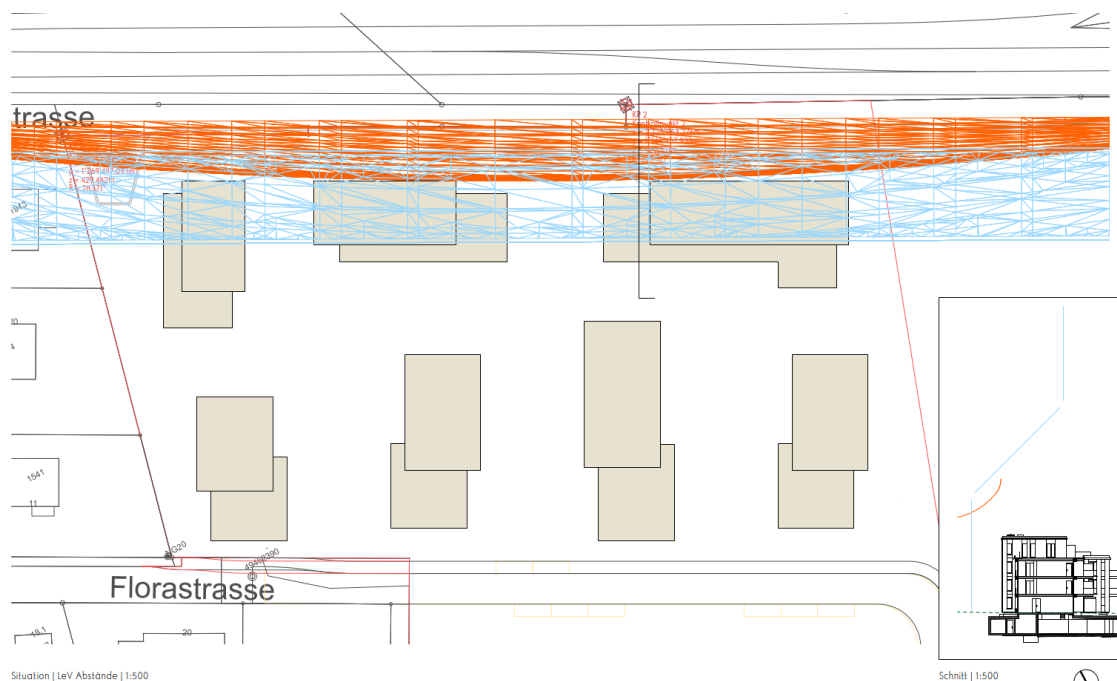
4.7.3 NIS

Entlang der Eisenbahnlinie führt eine Freileitung der SBB. Die Leitungen gelten aufgrund ihrer rechtskräftigen Bewilligung vom 1. Februar 2000 als alte Anlagen. Gemäss dem Amt für Umwelt des Kantons Thurgau sind dementsprechend die Abstände nach der Leitungsverordnung der SBB (LeV) mit einem Mindestabstand zu Leitungsachse für Bauten von 8.60 m massgebend.



Konzeption Abstände Freileitung SBB

Im Richtplan wird ein Mindestabstand von Gebäuden gegenüber der Leitungsachse von mindestens 12.50 m definiert. Gemäss der Leitungsverordnung der SBB (LeV) gilt für alte Anlagen ein Mindestabstand für Bauten zur Leitungsachse von 8.60 m. Die im Gestaltungsplan aufgezeigten Stellplätze der Feuerwehrautos wurden unter Berücksichtigung der Freileitungen und in Rücksprache mit der Feuerwehr definiert. Eine Abstimmung mit der SBB hat ergeben, dass bei Einhaltung der Leitungsvorgaben keine Einwendungen der SBB gegen das Vorhaben bestehen. Die aktualisierten Hochspannungsaufnahmen wurden erfasst und einer erneuten Prüfung unterzogen.



Abstände Freileitung SBB

Wie dem Planausschnitt zu entnehmen ist, werden die erforderlichen Abstände vom geplanten Vorhaben zur Übertragungsleitung gemäss Leitungsverordnung (LeV 734.31) eingehalten.

Auf Baumpflanzungen im Abstand von 5.00 m seitlich und unterhalb des äussersten Leiters der Übertragungsleitung wird verzichtet.

Bei den Bauarbeiten wird sichergestellt, dass der Bestand, die Sicherheit und der störungsfreie Betrieb der Leitung durch das Bauvorhaben, die Infrastruktur sowie erforderliche Hilfs- und übrige Einrichtungen auf der Baustelle nicht beeinträchtigt werden.

Eine Abstimmung mit der SBB hat ergeben, dass bei Einhaltung der Leitungsvorgaben keine Einwendungen der SBB gegen das Vorhaben bestehen. Die aktualisierten Hochspannungsaufnahmen wurden erfasst und einer erneuten Prüfung unterzogen.

4.7.4 Grundwasser

Der Gestaltungsplan liegt im Gewässerschutzbereich AU und im Grundwassergebiet. Tiefbauten unter dem langjährigen Mittelwasserspiegel dürfen ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur soweit durch diese die Durchflussskapazität, gegenüber dem natürlichen Zustand, um höchstens 10 % reduziert wird. Auf maximal 10 % der bebaubaren Fläche können Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter dem Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese Anlagen den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen. Allfällige Ersatzmassnahmen können berücksichtigt werden.

Die möglichen Einbauten ins Grundwasser bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel werden als grundsätzlich realisierbar beurteilt. Eine abschliessende Prüfung der Bewilligungsfähigkeit, gegebenenfalls unter Festsetzung von Auflagen, wird mit dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren erfolgen.

4.7.5 Bodenschutz

Wie die Grundlagenaufbereitung des Kapitel 2.1 zeigt, ist aufgrund der angrenzenden Bahnlinie eine Belastung des Bodens durch verschiedene Schadstoffe möglich.

Im Rahmen der Baueingabe ist daher vorgesehen, eine bodenkundliche Untersuchung beziehungsweise ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Dabei werden insbesondere die gemäss Hinweiskarte Bodenbelastungen (HBK) im Bereich der Bahnlinie möglichen Bodenbelastungen untersucht und beurteilt.

Der Umgang mit Ober-, Unterboden und Aushubmaterial erfolgt unter Einhaltung der Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600). Rekultivierbarer Ober- und Unterboden wird getrennt vom übrigen Aushub behandelt und soweit möglich einer fachgerechten Verwertung zugeführt. Allfällig belastetes Bodenmaterial wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben untersucht, klassiert und ordnungsgemäss entsorgt.

4.7.6 Naturgefahren

Aufgrund der in Kapitel 2.4 dargelegten Restgefährdung am westlichen/südwestlichen Perimeterrand ist im Baubewilligungsverfahren ein Objektschutznachweis gemäss 'Leitfaden Objektschutznachweise gravitative Naturgefahren' des Departements für Bau und Umwelt einzureichen.

5 Gesetzliche Anforderungen

5.1 Anforderungen an Gestaltungsplan

Gestützt auf § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Bestimmungen im Gestaltungsplan haben notwendig und verhältnismässig zu sein sowie im öffentlichen Interesse zu liegen. Durch eine sinnvolle Regelungsdichte soll den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum bleiben.

Der Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» erfüllt folgende Kriterien:

- Das Bebauungskonzept schafft eine identitätsbildende Wohnsiedlung
- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Freiraum
- Hohe Freiraumqualität mit Bezug zu Gebäudegruppen
- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativen Verdichtung des Baugebietes
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt
- Minimale oberirdische Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr durch Erstellung einer Tiefgarage

5.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» sieht die Erstellung von zehn Mehrfamilienhäusern vor. Die geplante Nutzungsart ist in den Wohnzonen W2b (W3) zonenkonform in Verbindung mit einem Gestaltungsplan. Die Nutzung entspricht dem Zonenzweck und wahrt den Zonencharakter.

5.3 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone

5.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Gestützt auf § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Von der Regelbauweise wird in folgenden Punkten abgewichen:

5.4.1 Fassadenhöhe

Für die Wohnzone W2b gilt gemäss Baureglement bei Gebäuden mit Flachdächern die maximale Fassadenhöhe von 10.0 m, wobei die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar sind. Alle Baubereiche weisen ein regelkonformes Attikageschoss auf.

Die **'Baubereiche Hauptbauten A bis J'** sehen eine Fassadenhöhe von 12.0 m bis 12.6 m vor. Mit dem Gestaltungsplan wird für alle Baubereiche eine **maximale Fassadenhöhe von 13.2 m** festgelegt. Hierbei sind die obersten 2.50 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) nur beim Bau eines Attikageschosses nach § 29 PBV bebaubar.

Für die nächsthöhere Zone, Wohnzone W3, ist eine maximale Fassadenhöhe von 14.0 m vorgegeben.

Die mit dem Gestaltungsplan festgesetzten Höhengvorgaben gehen nicht über die nächsthöhere Zone hinaus, sodass die Überbauung die zonengemässe Nutzungsart einhält. Durch die moderat angepasste zulässige Fassadenhöhe wird, bei gleichbleibender Gebäudegrundfläche, eine effizientere Flächennutzung ermöglicht. Die Pflicht zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden ist damit erfüllt. Es entsteht eine angemessene Urbanität, die in den grossflächigen Freiräumen einen unmittelbaren Ausgleich findet.

5.4.2 Baudichte

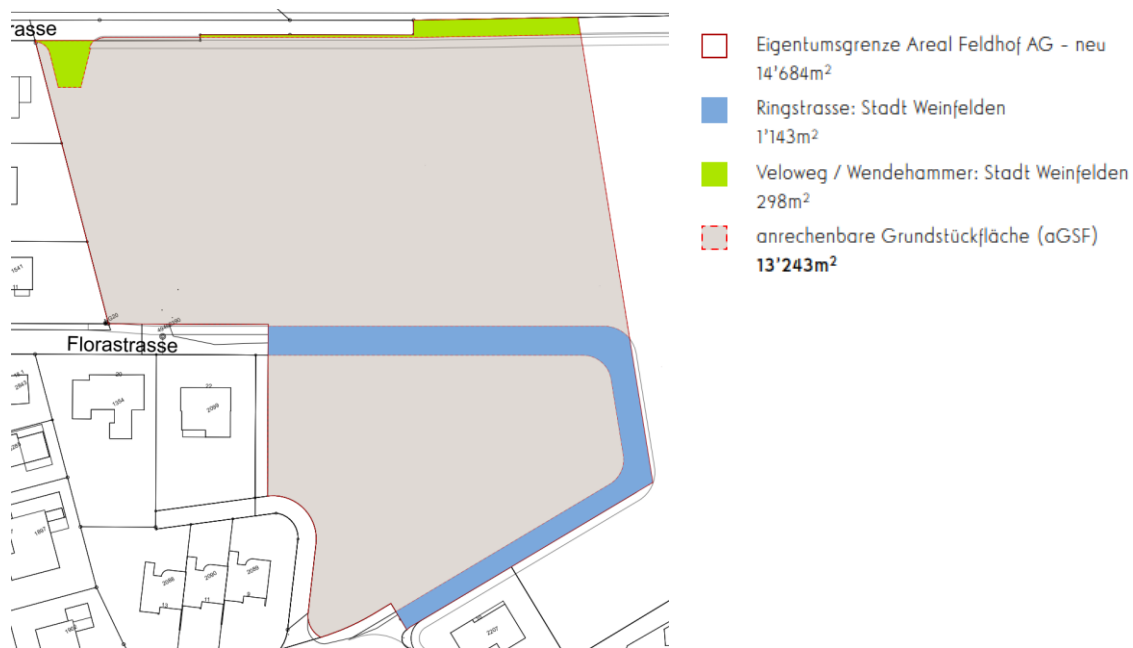
Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2b. Das Baureglement der Stadt Weinfelden definiert für diese Zonen eine Geschossflächenziffer (GFZ) von mindestens 0.5 und maximal 0.7. Für die nächsthöhere Zone W3 beträgt die minimale GFZ 0.70 und die maximale GFZ 0.95.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine GFZ von 0.95 (exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34 und 35 PBV) festgesetzt. Damit ordnet sich die für den Perimeter des Gestaltungsplans festgelegte Geschossflächenziffer zwischen der aktuellen und der nächsthöheren Zone ein.

Die angestrebte Festsetzung stellt eine Erhöhung der Geschossflächenziffer dar, die zu einer effizienten Ausnutzung des vorhandenen Siedlungsgebietes beiträgt und den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Durch eine leicht verdichtete Bauweise können bestehende Infrastrukturen besser genutzt, zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Flächenverbrauch reduziert werden.

	Gestaltungsplan Nr. 101 Feldhof West	anrechenbare Geschossfläche
Geltende GFZ	0.95	12'580 m ²
Zuschlag Sammelgarage (§ 34 Abs. 1 PBV)	+0.07	927 m ²
Zuschlag Sammelgarage (§ 34 Abs. 2 PBV)	+0.30	3'972 m ²
Zuschlag Bonus Minergiestandard (§ 35 Abs. 2 PBV)	+0.19	2'516 m ²
Maximale mögliche Ausnützung (inkl. TG-Fläche)	(gerundet) 1.51	19'995 m²

(vgl. Anhang H. Berechnung Geschossflächenziffer)



Übersicht der anrechenbaren Grundstücksfläche

5.5 Grenzabstände

Grenzabstände für Bauten

Der gegenüber der östlichen Parzellengrenzen einzuhaltende Abstand von 6.0 m wird durch den Baubereich C um 0.40 m unterschritten. Eigentümer der Liegenschaft des vorliegenden Gestaltungsplanperimeters sowie der östlich angrenzenden Liegenschaft ist die Areal Feldhof AG. Es wird ein Näherbaurecht vereinbart.

Strassenabstände für Bauten

Gemäss § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) haben Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 3.00 m einzuhalten. Mit Baubereich C wird dieser um 0.20 m unterschritten.

Die gesetzlichen Bestimmungen von § 44 Abs. 3 sowie § 47 Abs. 1 StrWG ermöglichen im Rahmen einer Sondernutzungsplanung eine Unterschreitung der Mindestabstände, sofern die Zustimmung der Gemeinde / Stadt vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entstehen.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung erfüllt; es bestehen keine entgegenstehenden öffentlichen Interessen, und die Stadt erteilt ihr Einverständnis.

Grenzabstände für Bepflanzungen

Mit der Festsetzung des Art. 10 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird die Höhenbeschränkung für Bepflanzungen gemäss Art. 26 Baureglement aufgehoben. Für die Baumpflanzungen der 'Baumgruppen oder Einzelbäume' sowie der 'strassenbegleitenden Baumpflanzungen' gilt somit keine Beschränkung in der Höhe.

Die genaue Lage der einzelnen Bäume ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts für die Baueingabe zu definieren. Deshalb kann die konkrete Unterschreitung des Grenzabstandes im Gestaltungsplan nicht abschliessend definiert werden.

5.6 Einhaltung des Zonencharakters

Der Gestaltungsplan dient gemäss § 23 PBG je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Die zonengemässe Nutzungsart darf aber nicht geändert werden.

Gestaltungspläne dürfen von den Bestimmungen der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch «gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung» erzielt wird und dies «im öffentlichen Interesse» liegt. Die Anforderungen und das Ausmass der Abweichungen dürfen aber nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird.

Vorschriften des Gestaltungsplans, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen nicht dazu führen, dass damit der ursprüngliche Zonencharakter eindeutig verlassen wird. In der Regel spricht man von einer zulässigen Abweichung, wenn zumindest die nächsthöhere Zonenausnutzung eingehalten wird.

Der Zonenplan weist für den Gestaltungsplanperimeter die Wohnzone W2b auf. Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben der nächsthöheren Zone Wohnzone W3 nicht überschritten.

Somit wird mit den vorhandenen Abweichungen, nach der bestehenden Rechtspraxis, der aktuelle Zonencharakter weiterhin eingehalten.

5.7 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

Aufgrund folgender Punkte führen die oben aufgeführten Abweichungen des Gestaltungsplans Nr. 101 «Feldhof West» von der Regelbauweise zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und liegen im öffentlichen Interesse:

- Durch die Abweichung des Höhenmasses ist ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise möglich. Damit wird der Boden haushälterisch genutzt bzw. wird die geforderte 'innere Verdichtung' erreicht, was im öffentlichen Interesse liegt. Die Verdichtung in die Höhe führt zu attraktiveren Grünflächen.
- Die Siedlung zeichnet sich durch zentrale und attraktiv gestaltete Grünräume aus, welche einen direkten Bezug zwischen den jeweiligen Gebäudegruppen herstellen.
- Die differenzierten Freiraumflächen und Aussenraumgestaltungen erzeugen gleichzeitig Raum für private und frei nutzbare Bereiche.
- Mit dem Gestaltungsplan kann eine gut erschlossene und angebundene Bauzonenfläche einer attraktiveren Siedlungsgestaltung in verdichteter Bauweise zugeführt werden.
- Die Übertragung wesentlicher Merkmale aus den Richtprojekten sowie dem Fassadenkonzept sichern die mit dem Studienauftrag erzielten Qualitäten.
- Durch die Pflicht zur Erstellung einer Tiefgarage kann eine attraktivere und nicht vom motorisierten Individualverkehr geprägte Siedlungsstruktur mit einer hohen Dichte erzielt werden.
- Die Regelungen des Gestaltungsplans basieren auf einem ausgearbeiteten Projekt, welches siegreich aus einem Varianzverfahren hervorgegangen ist.

5.8 Gesamtbeurteilung

Der neue Gestaltungsplan wurde anhand eines Siegerprojekts aus einem Studienauftrag ausgearbeitet.

Durch die moderate Abweichung im Höhenmass und der baulichen Dichte wird eine haushälterische Bodennutzung ermöglicht und die angestrebte innere Verdichtung erreicht. Die Verdichtung in die

Höhe ermöglicht zugleich grosszügige, attraktive Grünflächen und eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Planung durch zentrale, gestaltete Grünräume mit klaren Bezügen zwischen den Gebäudegruppen sowie durch differenzierte Aussenräume, die sowohl private Rückzugsorte als auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche bieten. Der Gestaltungsplan führt eine gut erschlossene Bauzonenfläche einer kompakten, durchgrünten und verkehrsarmen Siedlungsstruktur zu. Die Tiefgarage trägt wesentlich dazu bei, den motorisierten Verkehr zu minimieren und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Das Konzept basiert auf einem ausgearbeiteten, siegreichen Projekt, dessen Qualitäten mit dem Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden.

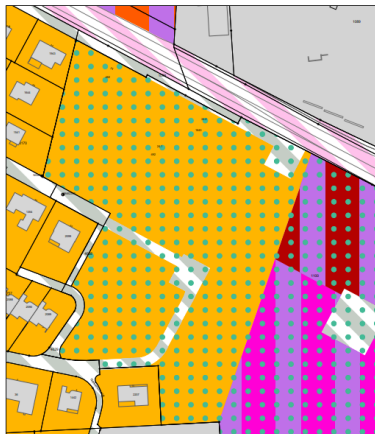
6 Anpassung des Zonenplans

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) wurde mit Entscheid Nr. 34 vom 29. Mai 2019 durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) genehmigt und am 1. September 2019 vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 226 in Kraft gesetzt.

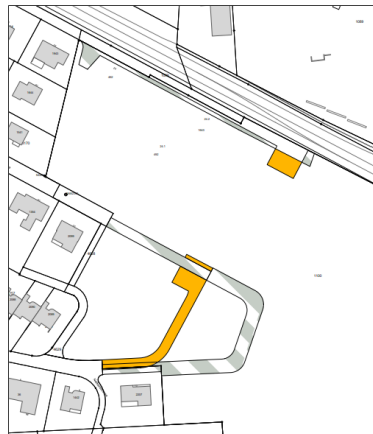
Für das betroffene Gebiet Feldhof West wurde damals im Zonenplan die zukünftige Erschliessung auf der Grundlage einer konkreten Bebauungs- und Erschliessungsstudie festgelegt. Die entsprechenden Verkehrsflächen wurden der Zone «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» zugewiesen, um eine koordinierte Entwicklung sicherzustellen.

Das im Rahmen des Studienauftrags weiterzuverfolgende Projekt zeigt jedoch, dass Anpassungen an der vorgesehenen Erschliessung notwendig sind, insbesondere hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsstrassen. Der Zonenplan wird daher in Abstimmung mit den Ergebnissen des Studienauftrags bzw. des überarbeiteten Richtprojekts für den Gestaltungsplan geringfügig angepasst (Kaltanpassung). Ziel ist es, die planerischen Änderungen des Zonenplans so zu koordinieren, dass Anpassungen parallel zum Gestaltungsplanverfahren erfolgen.

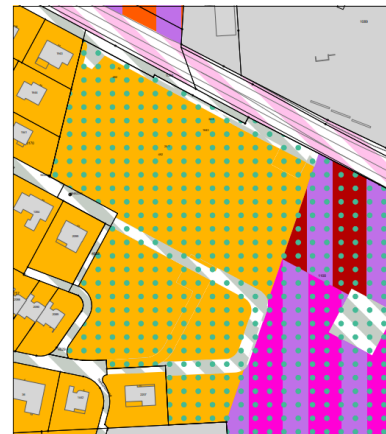
Rechtsgültiger Zonenplan



Anpassung Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Legende

Bauzonen

-  Wohnzone 2 mittlere Dichte
-  Wohn- und Arbeitszone 3
-  Wohn- und Arbeitszone 4
-  Wohn- und Arbeitszone 5+

-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
-  Bahnareal innerhalb von Bauzonen

Überlagernde Zonen

-  Gestaltungsplanpflicht

Mit der Anpassung des Zonenplans (Kaltanpassung) werden drei Teilflächen der Parzelle Nr. 1100 von der «Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone» der «Wohnzone 2» zugewiesen. Gleichzeitig werden drei Teilflächen der «Wohnzone 2» der «Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone» zugewiesen. Insgesamt umfasst die Anpassung des Zonenplans eine Fläche von 1'980.71 m².

Anpassung Zonenplan	Zonenplan Bestand	Zonenplan neu	Fläche (m ²)	Total WMZ (m ²)
Umzonung	Verkehrsfläche Bahnareal in Bauzone	Wohnzone 2	630.57 m ²	+630.57 m ²
Umzonung	Wohnzone 2	Verkehrsfläche Bahnareal in Bauzone	1'350.14 m ²	-1'350.14 m ²
Total			1'980.71 m²	-719.57 m²

6.1.1 Begründung der Anpassung

Die Anpassung der Zonenplanung erfolgt aufgrund der im Studienauftrag erarbeiteten Neuorganisation der Erschliessung. Neu wird eine Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone ausgeschieden, die bislang Teil der direkt bebaubaren Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) war. Umgekehrt wird eine Bauzone (WMZ) der Verkehrsfläche zugeordnet. Diese Änderung ist aus mehreren Gründen erforderlich und zweckmässig:

Erhöhung der Verkehrssicherheit:

Entlang der Bahngleise wird die Fusswegverbindung vom regionalen Veloweg entflechtet und räumlich getrennt, um Konflikte zwischen Veloweg und Fussgängern zu vermeiden. Der motorisierte Verkehr wird künftig nur bis zum westlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters geführt, wo ein Wendeplatz das sichere Wenden von Fahrzeugen ermöglicht. Der anschliessende Abschnitt dient ausschliesslich dem Fuss- und Veloverkehr, mit Ausnahme der Not- oder Zügelzufahrt. Damit wird der bestehende Wendeplatz vom nordöstlichen in den nordwestlichen Bereich verlegt.

Städtebauliche Verbesserung:

Die Erschliessungsstrasse, welche die Nelkenstrasse mit der Florastrasse verbindet, wird bis an den östlichen Perimeter verschoben. Dadurch kann im südlichen Teilgebiet des Gestaltungsplanperimeters ein zusammenhängender Wohnhof mit gemeinschaftlich nutzbarem Aussenraum entstehen. Ohne diese Verschiebung würde die Strasse die südlichen drei Gebäude voneinander trennen und die Ausbildung eines qualitätsvollen Freiraums verhindern.

6.1.2 Interessenabwägung

Die Zonenplanänderung führt zu einer **geringfügigen Reduktion der bebaubaren Fläche** zugunsten zusätzlicher Erschliessungsflächen. Die damit verbundenen Nachteile werden jedoch durch wesentliche qualitative Verbesserungen aufgewogen:

- **Erhöhung der Verkehrssicherheit** entlang der Bahnachse durch eine klare Trennung von Velo- und Fussverkehr und durch die Verkürzung des motorisierten Strassenabschnitts.
- **Qualitätsgewinn im Freiraum** dank eines zusammenhängenden, gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums im südlichen Bereich.
- **Funktionale und klare Erschliessungsstruktur** mit eindeutiger Zuordnung der Verkehrsarten.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen und siedlungsplanerischen Interessen an einer geordneten, sicheren Erschliessung und an einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung gegenüber einer geringfügigen Reduktion der bebaubaren Fläche.

7 Verfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» sowie die dazugehörige Zonenplananpassung wurden dem Departement für Bau und Umwelt am 14.11.2025 via ePlan zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 06.03.2026 bezog das Departement für Bau und Umwelt Stellung. Im Anschluss wurden Gestaltungsplan, Richtprojekt und Zonenplanänderung überarbeitet. Dabei wurden die Anmerkungen aus der Vorprüfung weitestgehend berücksichtigt. Die tabellarische Aufführung stellt eine Gesamt-schau der aufgrund der Vorprüfungsergebnisse behandelten Themen dar.

Themen	Unterthemen
Gestaltungsplanperimeter	Gesamthafte Integration Veloroute (Norden), Strassenführung (Südlicher Anschluss)
Umgebungsgestaltung	Vegetationsart, Spiel- und Freizeitflächen
Verkehr	Erläuterung Gesamtverkehrsplanung, übergreifende Verbindungen, interne Erschliessung, öffentliche Trottoir
Lärmschutz	Behandlung in Sonderbauvorschriften und Planungsbericht
Planungsbericht	Themenspezifische inhaltliche Vertiefung, Verfahrensablauf

7.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Die Öffentlichkeit sowie Betroffene wurden nach ortsüblicher Praxis informiert.

Während der Zeit vom 20. November bis 19. Dezember 2025 konnten die Planungsunterlagen eingesehen und Stellungnahmen eingereicht werden. Insgesamt gingen 52 fristgerechte Eingaben sowie eine weitere verspätete Eingabe ein, welche ebenfalls berücksichtigt wurde. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden thematisch gebündelt und ausgewertet. Die Ergebnisse sowie der Umgang mit den eingebrachten Anliegen sind im separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert (s. Anhang G).

7.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan Nr. 101 «Feldhof West» wurden Einsprachen erhoben. Das fakultative Referendum wurde ergriffen.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

7.5 Inkraftsetzung

Nach Genehmigung des Gestaltungsplans durch das zuständige kantonale Departement wird der Gestaltungsplan durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

Anhang

A. Richtprojekt Architektur

Siehe separate Beilage

B. Richtprojekt Landschaftsarchitektur

Siehe separate Beilage

C. Fassadenkonzept

Siehe separate Beilage

D. Störfallgutachten

Siehe separate Beilage

E. Lärmgutachten

Siehe separate Beilage

F. Erschliessungsstudie

Siehe separate Beilage

G. Mitwirkungsbericht

Siehe separate Beilage

H. Berechnung Geschossflächenziffer

Geschossflächenziffer



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	_____
Bauvorhaben	_____
Parzellen-Nr.	_____
Gesuchsteller/in	_____
Projektverfasser/in	_____

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterirdische Parkierungsanlage (Tiefgarage)	4'019.00
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlage	
Untergeschosse	2'587.00
Erdgeschoss	3'317.00
Obergeschosse	7'008.00
Dachgeschosse	2'230.00
Total anrechenbare GF in m2	19'161.00

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	14'684.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	1'441.00
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	1'441.00
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	-1'441.00
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	13'243.00

ΣGF	19'161.00
GFZ =	= 1.45
aGSF	13'243.00

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.70
GFZ gemäss Gestaltungsplan	0.95
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.07
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	0.30
Bonus Minergiestandard	
☒ Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV	0.19
GFZ inkl. Boni	1.51

I. Parkierungsnachweis

1912.00 **Baufeld 1**
Parkplatzberechnung Velo + Auto

Veloparkierung

Wohnungen (Eigentum)	Typ	Anzahl	Faktor	Velo PP	Total PP	kurzzeit 30%	langzeit (EG + UG) 70%
Häuser A-J	2.5	15	2.5	38			
	3.5	33	3.5	116			
	4.5	28	4.5	126			
	5.5	13	5.5	72			
					351	105	245

Autoparkierung

Wohnungen (Eigentum)	Typ	Anzahl	Faktor	Auto PP	Total PP
Häuser A-J	2.5	14	1	14	
	3.5	31	1	31	
	4.5	23	1.5	35	
	5.5	8	2	16	
	Attika	13	2	26	
Bewohner (unterirdisch)	Total	89	1.37 *		122
Besucher (oberirdisch)	Total	89	0.1		9
Gesamt					131

* Vorgabe Faktor Bewohner PP Gestaltungsplan mind. 1.3 (gemäss aktueller Planung 1.37)